

# Analysis of The Feasibility Study for The Culinary Business of Culinary Tourism in Kali Mojo, Tegalwaton, Semarang Regency

## Analisis Studi Kelayakan Usaha Wisata Kuliner di Kali Mojo, Tegalwaton, Kabupaten Semarang

Nur Ifa Maulida<sup>1)</sup>; Rahayu Ambarwati<sup>2)</sup>; Astri Dian Utami<sup>3)</sup>; Komala Inggarwati<sup>4)</sup>

Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Kristen Satya Wacana

Email: <sup>1)</sup>[iffamaulida12@gmail.com](mailto:iffamaulida12@gmail.com) ; <sup>2)</sup>[rahayuambarwati5@gmail.com](mailto:rahayuambarwati5@gmail.com) ; <sup>3)</sup>[astridian99@gmail.com](mailto:astridian99@gmail.com) ;  
<sup>4)</sup>[komala@uksw.edu](mailto:komala@uksw.edu)

### How to Cite :

Maulida, N.I., Ambarwati, R., Utami, A.D., Inggarwati, K. (2021). Analysis of The Feasibility Study for The Culinary Business of Culinary Tourism in Kali Mojo, Tegalwaton, Semarang Regency. JURNAL EMAK: Jurnal Ekonomi Manajemen Akuntansi Dan Keuangan, 3(1). DOI: <https://doi.org/10.53697/emak.v3i1>

### ARTICLE HISTORY

Received [17 Desember 2021]

Revised [27 Desember 2021]

Accepted [1 Januari 2021]

### KEYWORDS

Feasibility Study, Marketing Aspect, Financial Aspect, Culinary Business

This is an open access article under the [CC-BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license



### ABSTRAK

Desa Tegalwaton memiliki potensi yang bisa dikembangkan untuk menjadi objek wisata. Salah satunya yaitu area Kali Mojo yang terletak di dekat exit tol Tingkir. Untuk saat ini Kali Mojo dikelola oleh karang taruna Kingstone yang ada di daerah tersebut. Potensi yang dimiliki Kali Mojo memiliki peluang yang baik untuk dijadikan pusat wisata kuliner. Penelitian ini dilakukan untuk mengkaji kelayakan pengembangan wisata kuliner di Kali Mojo dari aspek pasar dan keuangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa rencana pengembangan wisata kuliner di Kali Mojo memiliki potensi pasar yang besar dan secara finansial menguntungkan sehingga layak untuk dijalankan.

### ABSTRACT

Tegalwaton Village has potential that can be developed to become a tourist attraction. One of them is the Kali Mojo area which is located near the Tingkir toll exit. For now, Kali Mojo is managed by the Kingstone youth organization in the area. The potential of Kali Mojo has a good opportunity to become a culinary tourism center. This study was conducted to assess the development of culinary tourism in Kali Mojo from the market and financial aspects. The results show that the culinary tourism development plan in Kali Mojo has a large market potential and is financially profitable so it is possible to run.

## PENDAHULUAN

Sektor pariwisata dan ekonomi kreatif memberikan kontribusi terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia sebesar 7,3 persen (bisnis.com, 2021). Negara Indonesia memiliki kondisi wilayah yang mendukung untuk dikembangkan sebagai pariwisata. Pembangunan di daerah pantai, dataran rendah, serta dataran tinggi terus diupayakan untuk peningkatan ekonomi masyarakat sekitar. Banyaknya pedesaan di Indonesia dengan potensi alam, sosial budaya, hingga situs budaya yang dimiliki menjadikan beberapa desa layak menjadi Desa Wisata. Wilayah Jawa Tengah, Jawa Barat, Jawa Timur, Bali, dan beberapa pulau lainnya memajukan desa-desa yang berpotensi sebagai desa wisata dengan bantuan Badan Usaha Milik Desa (BUMDes). Jawa Tengah adalah salah satu pulau yang sedang gencar melakukan pembangunan pada wilayah pedesaan yang memiliki potensi pariwisata.

Salah satu daerah di Jawa Tengah yang sedang memajukan potensi wisatanya yaitu Desa Wisata Tegalwaton, desa tersebut dekat dengan Kota Salatiga, tepatnya di Kecamatan Tenganan, Kabupaten Semarang.

Desa Tegalwaton memiliki jumlah penduduk yang cukup banyak yaitu 4.716 jiwa per Oktober 2020. Memiliki luas wilayah sekitar 364,30 Ha, beberapa objek wisata yang ada pada Desa Tegalwaton antara lain, Wisata Air Senjoyo, Bumi Perkemahan Senjoyo, Havana Horse (Sekolah Kuda), Taman Soka Kadilobo, Lapangan Pacuan Kuda Tegalwaton, Wisata Air Kali Mojo. Di samping objek wisata yang telah maju, Desa Tegalwaton juga memiliki sektor UMKM, *event* kearifan lokal, makanan dan minuman khas yang terus dikembangkan. Meskipun pariwisata di desa tersebut semakin maju, peran serta dari masyarakat atau warga desa tersebut masih kurang, sehingga perlu adanya penambahan objek wisata dengan harapan bisa membuka lapangan pekerjaan bagi warga desa Tegalwaton.

Desa Tegalwaton masih memiliki potensi yang bisa dikembangkan untuk menjadi objek wisata. Salah satunya yaitu area Kali Mojo yang terletak di dekat *exit* tol Tingkir. Untuk saat ini Kali Mojo dikelola oleh karang taruna Kingstone yang ada di daerah tersebut. Keindahan Kali Mojo dengan pemandangan kanal dan sawah yang indah dengan suasana yang nyaman sangat disayangkan apabila tidak dikelola dengan baik. Saat ini sudah tersedia sekitar 20 gubuk bambu (*gazebo*) sepanjang jalan di area Kali Mojo akan tetapi hanya sekitar 12 *gazebo* yang masih layak pakai. Selain itu hanya terdapat dua warung yang tersedia di area tersebut yang mana dirasa belum memadai.

Peneliti ingin melakukan analisis kelayakan usaha pada area Kali Mojo karena melihat besarnya potensi yang dapat dikembangkan untuk menjadikan Kali Mojo sebagai objek wisata kuliner yang ada di wilayah Tegal Waton. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis layak atau tidaknya sebuah usaha pada area Kali Mojo jika ditinjau dari aspek pasar dan aspek keuangan. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan ide bagi Karang Taruna Kingstone dalam mengembangkan Kali Mojo.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Pemanfaatan Kali Mojo Sebagai Wisata Kuliner

Desa Tegalwaton dikenal sebagai daerah wisata yang memiliki berbagai objek menarik seperti wisata air Senjoyo, Pacuan Kuda, maupun keindahan alam yang dimiliki desa tersebut. Akan tetapi, daerah ini belum memiliki pusat wisata kuliner baik makanan tradisional maupun modern, sehingga hal ini bisa menjadi potensi bagi Desa Tegalwaton untuk mengembangkannya. Salah satu daerah yang bernama Kali Mojo cukup menarik untuk dijadikan tempat wisata kuliner karena daerah ini dikelilingi persawahan serta irigasi yang saling terhubung dari beberapa kali. Wisata kuliner sendiri yaitu perjalanan yang memanfaatkan masakan serta suasana lingkungannya sebagai objek wisata.

Potensi yang dimiliki Kali Mojo memiliki peluang yang baik untuk dijadikan pusat wisata kuliner, dengan mengembangkan fasilitas yang tersedia di area tersebut, seperti perbaikan jalan dan menambah penerangan sepanjang Kali Mojo. Menambah fasilitas yang ada seperti membuat lahan parkir, menambah *gazebo* dan warung di area tersebut. Membuat spot foto berbayar, mengadakan acara pengenalan budaya di hari - hari tertentu, seperti Merti Desa, dan lain-lain. Konsep penelitian ini memiliki beberapa manfaat dan tujuan yaitu mengenalkan wisata kuliner Kali Mojo, menambah pendapatan desa, menambah lapangan pekerjaan bagi warga sekitar.

### Studi Kelayakan Usaha

Studi kelayakan usaha merupakan suatu aktivitas yang mempelajari tentang suatu usaha atau bisnis yang akan dibangun tersebut layak atau tidak untuk dijalankan kedepannya (Hidayat, Chumaidiyah, & Sagita, 2020). Studi kelayakan usaha juga untuk mengetahui sebuah usaha saat dioperasionalkan secara rutin apakah mencapai keuntungan yang maksimal dalam jangka waktu yang telah ditentukan (Carlina & Pandoyo, 2020). Beberapa tujuan analisis kelayakan suatu usaha, yaitu: 1) menghindari risiko kerugian, 2) mempermudah perencanaan, 3) memudahkan pelaksanaan pekerjaan, 4) memudahkan pengawasan, 5) memudahkan pengendalian. Kelayakan usaha bagi

perusahaan yang berorientasi profit akan berbeda hasil dengan perusahaan yang berorientasi non profit. Keberhasilan bagi perusahaan profit lebih terbatas karena hanya sebatas pada profit. Sedangkan pada perusahaan non profit suatu keberhasilan proyek dilihat dari beberapa faktor, seperti tingkat penyerapan tenaga kerja, pemanfaatan sumber daya, dan tentunya bermanfaat bagi masyarakat (Gede, Ketut, & Putu, 2021).

Kelayakan usaha dapat dilihat dari berbagai aspek, seperti aspek teknis dan teknologi, aspek pasar, aspek manajemen dan organisasi, aspek hukum, aspek keuangan, aspek lingkungan, dan sebagainya. Studi ini menilai kelayakan rencana pengembangan objek wisata Tegalwaton dari dua aspek, yaitu aspek pasar dan aspek keuangan.

### Aspek Pasar

Aspek pasar membahas tentang skala permintaan pasar dan pasar yang dapat digunakan untuk merencanakan volume penjualan serta menganalisis persaingan untuk merencanakan strategi yang akan digunakan untuk memasarkan barang atau jasa yang akan diberikan kepada pelanggan (Fauzi, Chumaidiyah, & Suryana, 2019). Analisis aspek pasar memiliki tujuan untuk mengetahui seberapa luas pasar, pertumbuhan permintaan dan pangsa pasar (market share) dari produk bersangkutan dan mengetahui seberapa besar tingkat penyerapan pasar agar tidak terjadi kelebihan produksi yang dapat menurunkan harga. Aspek pasar penting dilakukan karena tidak ada proyek bisnis yang berhasil tanpa adanya permintaan atas barang dan atau jasa yang dihasilkan proyek bisnis tersebut. Analisis pasar sangat penting karena jika pasar yang akan dituju jelas, prospek bisnis kedepan pun akan jelas, sehingga risiko kegagalan bisnis menjadi kecil (Yunus, Suryana & Aryani 2018).

### Aspek Keuangan

Analisis aspek keuangan adalah aktivitas penilaian serta penentuan besaran rupiah pada aspek-aspek yang dianggap layak, disebut juga sebagai ilmu pembiayaan investasi proyek dari keputusan yang dibuat dalam analisis usaha (Hidayat *et al.*, 2020). Aspek keuangan digunakan untuk penentuan rencana bisnis kedepannya yang ditinjau dari rencana investasi melalui perhitungan biaya dan manfaat, ketersediaan dana, kemampuan proyek membayar kembali dana yang telah dikeluarkan dengan batasan waktu yang ada, menilai proyek tersebut akan berkembang terus atau tidak.

Menilai kelayakan keuangan sebuah usaha atau investasi dapat dilakukan dengan beberapa kriteria, antara lain :

1) *Net Present Value (NPV)*

*Net Present Value* merupakan selisih antara nilai sekarang dari investasi dengan nilai sekarang dari penerimaan kas bersih di masa yang akan datang (Yanuar, 2016). Jika hasil NPV positif, maka investasi akan memberikan hasil yang lebih tinggi dibandingkan tingkat pengembalian minimum yang diinginkan sehingga investasi dinyatakan layak untuk dijalankan. Sedangkan, jika nilai NPV negatif, maka investasi memberikan hasil yang lebih rendah dibandingkan tingkat pengembalian minimum yang diinginkan dan dengan demikian layak untuk dijalankan.

2) *Payback Period (PP)*

*Payback Period* merupakan metode yang digunakan untuk menghitung lama periode yang diperlukan untuk mengembalikan dana yang telah diinvestasikan dari aliran kas tahunan yang dihasilkan proyek investasi (Fauzi *et al.*, 2019). Sebuah investasi akan diterima jika nilai PP lebih pendek dibandingkan payback maksimum, sebaliknya investasi tidak layak jika nilai PP lebih panjang dari periode maksimum (Nauli, Yusmini, & Edwina, 2018).

3) *Internal Rate of Return (IRR)*

*Internal Rate of Return* merupakan metode untuk mencari tingkat bunga yang menyamakan nilai sekarang dari arus kas yang diharapkan di masa depan, atau penerimaan kas dengan mengeluarkan investasi awal (Agung *et al.*, 2018). Ketika nilai IRR sama dengan tingkat *discount*, maka usaha yang ada tidak mendapat untung ataupun rugi, sedangkan nilai  $IRR < \text{tingkat}$

*discount* maka usaha tidak layak dijalankan, adapun ketika nilai IRR > tingkat *discount* maka usaha layak dijalankan (Fauzi *et al.*, 2019).

## METODE PENELITIAN

### Metode Analisis

Metode penelitian yang digunakan dalam melakukan analisis studi kelayakan usaha pada Wisata Kali Mojo yaitu analisis deskriptif. Jenis data yang diperoleh yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung melalui wawancara, observasi dan kuesioner. Wawancara ini dilakukan untuk memperoleh data-data yang berkaitan dengan pengelolaan wisata kuliner Kali Mojo yang telah dijalankan. Informan dalam wawancara tersebut adalah Bapak Tri Wuryanto selaku Kepala Dusun Tegalwaton, Abdul Adzim sebagai Ketua Karang Taruna Tegalwaton, dan Arif Budiman sebagai Ketua Pokdarwis Tegalwaton. Observasi dilakukan dengan meninjau ke tempat langsung objek wisata kuliner Kalimajo untuk melihat kondisi terkini yang dapat diperbaiki atau ditambahkan. Kuesioner digunakan untuk memperoleh data mengenai persepsi masyarakat sekitar dan pengunjung terhadap kondisi wisata Kali Mojo dan rencana pengembangannya. Kuesioner dibagikan kepada pengunjung yang datang ke Kali Mojo dan beberapa anggota karang taruna Kingstone. Sampel diperoleh dengan menggunakan metode *accidental sampling*, yaitu teknik penentuan sampel yang berdasarkan kebetulan pada saat responden mengunjungi Kali Mojo dan dianggap cocok digunakan sebagai sumber data. Pada penelitian ini menggunakan 42 responden dengan menyebarkan kuesioner.

Penelitian ini juga menggunakan data sekunder untuk memperoleh gambaran potensi dan pertumbuhan pariwisata di wilayah Jawa Tengah, khususnya Kabupaten Semarang. Data sekunder diperoleh dari artikel tentang sektor pariwisata yang telah dipublikasikan, serta data dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Semarang dan Disporapar Jawa Tengah untuk memperoleh data jumlah pengunjung, statistik daya tarik wisata, dan desa wisata.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bagian ini akan dijelaskan gambaran objek wisata kuliner Kali Mojo dan rencana pengembangan yang dilakukan wisata ini. Selain itu bagian ini juga membahas hasil kajian terhadap kelayakan wisata kuliner Kali Mojo dari aspek pasar, yaitu potensi pasar dan permintaan pasar, dan aspek keuangan yang meliputi kebutuhan investasi, proyeksi laba rugi, proyeksi arus kas dan penilaian investasi.

### Gambaran Wisata Kuliner Kali Mojo

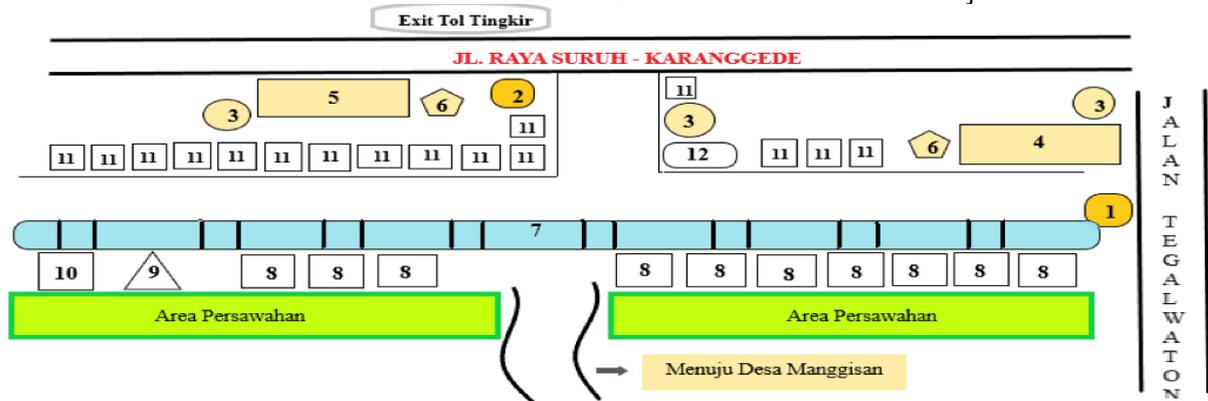
Kali Mojo memiliki pemandangan kanal dan sawah yang indah dengan suasana yang nyaman sehingga memiliki potensi untuk dikembangkan menjadi wisata kuliner. Saat ini sudah tersedia sekitar 20 gubuk bambu (*gazebo*) di sepanjang jalan di area Kali Mojo. Namun hanya tersisa 12 gubuk yang masih terawat dan layak pakai. Selain itu hanya terdapat dua warung yang menyediakan beberapa makanan berat, makanan ringan, serta minuman yang mana dirasa belum memadai. Kondisi jalan di Kali Mojo sebagian masih rusak dan belum selesai dibangun serta hanya bisa di akses bagi pengguna motor. Fasilitas umum belum memadai, lahan parkir, toilet dan tempat ibadah belum tersedia di area Kali Mojo.

### Rencana Pengembangan Wisata Kuliner Kali Mojo

Berdasarkan hasil observasi, objek wisata memiliki potensi untuk dikembangkan di wilayah Kali Mojo adalah pembangunan pusat wisata kuliner. Pusat wisata kuliner ini akan memanfaatkan jalanan sepanjang Kali Mojo dengan memanfaatkan beberapa area persawahan. Rencana pengembangan meliputi pembangunan 30 kios bagi para penjual kuliner makanan di sisi kiri Kali Mojo dan 50 unit *gazebo* di sisi kanan Kali Mojo yang dibuat menggunakan bambu dan daun kelapa sebagai atapnya. Pengembangan pusat kuliner ini akan dilengkapi dengan fasilitas pendukung lainnya yaitu, dua lahan parkir pada area pintu masuk sebelah utara dan sebelah timur Kali Mojo,

loket karcis di setiap lokasi parkir, mushola, toilet yang ada pada tiga titik lokasi, lalu untuk hiburannya dengan penambahan spot foto,serta pameran edukasi pertanian. Serta mengadakan acara di hari tertentu seperti drumblek atau yang lainnya untuk lebih menarik pengunjung. desain tata letak pengembangan Kali Mojo sebagai wisata kuliner dapat dilihat pada gambar dibawah ini:

Gambar 1. Desain Tata Letak Wisata Kuliner Kali Mojo



Keterangan:

1. Pintu Masuk bagian timur
2. Pintu Masuk bagian utara
3. Toilet
4. Parkir Motor
5. Parkir Mobil
6. Loket Karcis
7. Wilayah Kali
8. Stand Kuliner
9. Stand Pameran Edukasi Pertanian
10. Spot Foto
11. Gazebo
12. Mushola

## ANALISIS PASAR

### Potensi Pasar

Jawa Tengah memiliki 341 objek wisata alam, 158 wisata budaya, 295 wisata buatan, 66 wisata untuk minat khusus, serta 96 daya tarik wisata lain seperti *event* (Disporapar Jateng, 2020). Jumlah wisatawan nusantara yang berkunjung ke Jawa Tengah pada tahun 2015 sebanyak 33.030.843 orang, lalu pada tahun 2019 sebanyak 57.900.863 orang. Data yang diperoleh dari halaman web Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Semarang tahun 2020 menunjukkan jumlah wisatawan asing yang berkunjung ke wilayah Kabupaten Semarang pada tahun 2020 sebanyak 833 orang, sedangkan untuk wisatawan domestik sebanyak 1.294.955 orang. Jumlah wisatawan pada tahun 2020 mengalami penurunan karena pandemi *covid-19* dibandingkan beberapa tahun sebelumnya yang selalu meningkat. Jumlah wisatawan pada tahun 2015 sebanyak 1.671.806, tahun 2016 sebanyak 2.004.183, tahun 2017 sebanyak 2.822.421 wisatawan, lalu pada tahun 2018 sebanyak 3.381.790, dan pada tahun 2019 sebanyak 2.868.323 wisatawan.

Dari hasil wawancara dengan penjaga tiket masuk Kali Mojo, jumlah pengunjung pada hari biasa (Senin - Jumat) berkisar 30 sampai 40 orang. Puncak jumlah pengunjung pada akhir pekan (Sabtu - Minggu) ataupun hari libur lainnya, biasanya bisa mencapai lebih dari 50 orang dalam satu hari, pada akhir pekan pengunjung lebih suka datang di pagi hari untuk olahraga, maupun menikmati pemandangan. Mayoritas pengunjung yang datang berasal dari kalangan remaja, dewasa, hingga orang tua. Pendapatan yang diperoleh dari hasil menarik tiket masuk sebesar Rp 3000 per motor

sehingga jumlah pendapatan yang diperoleh kurang lebih sebesar Rp 2.000.000,00 per bulan. Jika dilihat dari segi pengunjung maupun kondisi wilayah Kali Mojo, wilayah ini cocok untuk dijadikan pasar wisata kuliner. Dengan kondisi Kali Mojo yang belum memiliki ciri khas wisata serta fasilitas yang belum lengkap, tempat tersebut telah menarik pengunjung untuk datang serta memberikan pendapatan bagi karang taruna desa tersebut. Sehingga, pendirian pasar wisata kuliner atau pasar tiban serta beberapa spot foto di lokasi tersebut akan menjadi potensi untuk menarik pengunjung lebih banyak lagi.

### Permintaan Pasar

Berdasarkan hasil survey yang diperoleh dengan menyebarkan kuesioner kepada 42 orang pengunjung Kali Mojo dan anggota karang taruna Kingstone diperoleh beberapa data sebagai berikut:

#### 1. Karakteristik responden

Tabel 1 menunjukkan 69 persen responden adalah perempuan dan sisanya 31 persen responden adalah laki-laki. Sebagian besar responden berusia antara 21 dan 30 tahun (66,67%) dan kurang dari 20 tahun (21,43%). Dilihat dari pekerjaannya, mayoritas responden adalah pelajar atau mahasiswa yaitu sebanyak 71,43 persen sedangkan sisanya adalah karyawan swasta (16,67%), wirausaha dan petani (masing-masing 4,76%) dan pegawai negeri sipil (PNS) sebesar 2,38%.

Tabel 1. Karakteristik Responden

Karakteristik	Jumlah	Prosentase
<b>Jenis Kelamin</b>		
Perempuan	29	69,00%
Laki-laki	13	31,00%
<b>Usia</b>		
<20 tahun	9	21,43%
20 - 30 tahun	28	66,67%
>30 tahun	5	11,90%
<b>Pekerjaan</b>		
Pelajar/ mahasiswa	30	71,43%
Karyawan Swasta	7	16,67%
Wirausaha	2	4,76%
Petani	2	4,76%
PNS	1	2,38%

#### 2. Penilaian Responden terhadap Wisata Kuliner Kali Mojo

Responden memilih mengenai minat jenis wisata yang sering dikunjungi sebagai gambaran pembangunan Kali Mojo, dengan beberapa pilihan diantaranya taman kota, pasar tiban, wisata air, maupun wisata kuliner dengan hasil yang lebih rinci dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2. Minat Jenis Wisata

Objek Wisata yang Diminati	Jumlah	Prosentase
Taman Kota	1	2,40%
Pasar Tiban	3	7,30%
Wisata Air	11	26,20 %
Wisata Kuliner	27	64,30 %

Berdasarkan hasil yang diperoleh data sebanyak 64,3 persen responden memilih wisata kuliner sebagai rencana pengembangan Kali Mojo. Sebanyak 42 responden yang pernah berkunjung ke Kali Mojo juga diberi pilihan pertanyaan terkait rencana pengembangan dijadikannya wisata kuliner di Kali Mojo yang dapat dilihat pada Tabel 3 dibawah ini:

Tabel 3. Pengembangan Wisata Kuliner

Pengembangan sebagai Wisata Kuliner	Jumlah	Prosentase
Setuju	38	90,50%
Tidak Setuju	4	9,50%

Keindahan alam Kali Mojo terbukti sebagai daya tarik pengunjung untuk datang, dari pendapat mereka yang pernah berkunjung. Sebanyak 42 responden yang telah didapat, sebanyak 90,2 persen menyatakan setuju jika Kali Mojo dijadikan sebagai pusat wisata kuliner, lalu sisanya sebanyak 9,8 persen menyatakan tidak setuju.

3. Persepsi Responden terhadap rencana pengembangan Kali Mojo

Fasilitas pendukung yang dibutuhkan di Kali Mojo juga ditambahkan dalam daftar pertanyaan yang dapat dilihat lebih rinci pada Tabel 4. dibawah ini:

Tabel 4. Fasilitas Umum

Fasilitas Umum yang Diminati	Jumlah	Prosentase
Tempat Parkir	34	83,3%
Toilet	32	78,6%
Mushola	34	83,3%
Tempat Istirahat	27	66,7%
Tempat Sampah	33	81,00%

Mayoritas responden memilih tempat parkir, mushola, tempat pembuangan sampah dan toilet sebagai fasilitas pendukung tambahan yang harus ada di Kali Mojo. Dapat dilihat bahwa tempat parkir dan tempat istirahat (gazebo) memperoleh nilai tertinggi sebanyak 83,3% yang mana sangat dibutuhkan untuk pengembangan Kali Mojo.

Pengeluaran biaya dalam sekali berwisata menjadi faktor penting dalam melakukan riset pasar, karena hal ini dapat bermanfaat dalam penentuan harga, baik dalam tarif parkir, daftar harga kuliner maupun fasilitas-fasilitas lainnya. Rincian harga dapat dilihat dalam Tabel 5.

Tabel 5. Pengeluaran untuk Sekali Berwisata

Besarnya Biaya yang Dikeluarkan	Jumlah	Prosentase
Rp 26.000 – Rp 50.000	18	42,90 %
Rp 51.000 – Rp 100.000	12	28,60 %
> Rp 101.000	4	9,50 %
< Rp 250.000	6	19,00 %

Berdasarkan hasil rata-rata sebanyak 49,90 persen responden mengeluarkan biaya pada kisaran Rp 26.000 sampai dengan Rp 50.000 dalam sekali wisata.

Desa Tegalwaton memiliki kesenian khas dari wilayah tersebut, yaitu Drumblek, kesenian tersebut dapat ditampilkan dalam acara Wisata Kuliner dengan waktu berjangka misalnya satu bulan sekali atau dua bulan sekali dengan tujuan penambahan pemasukan. Responden juga menyatakan bahwa mereka berminat berkunjung saat akhir pekan dalam rentang waktu pukul 13.00 – 18.00. Beberapa pilihan pertunjukan seni dapat dipilih oleh responden, dengan hasilnya yang dapat dilihat pada Tabel 6.

Tabel 6. Pertunjukan Seni di Kali Mojo

Pertunjukan Seni yang Diminati	Jumlah	Prosentase
Drumblek	4	28,60 %
Festival Layang-layang	1	7,10 %
Barongsai	2	14,30 %
Reog	2	14,30 %

Waktu operasional yang yang diminati untuk mengunjungi Kali Mojo juga menjadi hal yang penting dalam penelitian ini, dari hasil survey 100 persen pengunjung lebih tertarik mengunjungi di hari weekend (sabtu-minggu) dengan waktu berkunjung yang diminati dapat dilihat pada Tabel 7. di bawah ini:

Tabel 7. Waktu yang diminati untuk berkunjung

Waktu berkunjung yang Diminati	Jumlah	Prosentase
Pagi (06.00-12.00)	9	21,43%
Siang-Sore (13.00-18.00)	28	66,67%
Malam (18.00-21.00)	5	11,90%

Berdasarkan hasil sebanyak 68,67 persen pengunjung tertarik untuk mengunjungi Kali Mojo pada siang sampai dengan sore hari sekitar pukul satu sampai dengan pukul 6 sore.

Pilihan jenis kuliner yang diminati pengunjung dibagi menjadi tiga pilihan yaitu kuliner tradisional, kuliner modern, maupun perpaduan keduanya dengan hasil pada Tabel 8. dibawah ini:

Tabel 8. Jenis Kuliner yang Diminati

Jenis Kuliner yang Diminati	Jumlah	Prosentase
Kuliner Tradisional	8	19,10%
Kuliner Modern	10	23,80%
Perpaduan Kuliner Tradisional dan Modern	24	57,10%

Pilihan jenis kuliner yang diminati para responden dari kuliner tradisional, kuliner modern, maupun perpaduan keduanya, sebanyak 57,1 persen memilih perpaduan antara kuliner tradisional dan kuliner *modern*. Desain wisata kuliner di luar ruangan (*outdoor*) dengan paduan

konsep suasana tradisional dan *modern* menjadi minat para responden, spot foto yang mengikuti *trend* masa kini diharapkan menjadi fasilitas pendukung jika pasar kuliner di bangun. Daftar harga makanan berat dibuat dalam tiga pilihan, antara Rp 10.000 – Rp 15.000, Rp 16.000 – Rp 20.000, dan rentang Rp 21.000 – Rp 25.000, lalu respon yang didapatkan sebanyak 64,3 persen memilih pada rentang Rp 10.000 – Rp 15.000 untuk jenis makanan berat. Daftar harga makanan ringan yang dipilih, dalam rentang Rp 1.000 – Rp 6.000, sedangkan harga minuman, mayoritas responden memilih pada rentang Rp 2.000 – Rp 5.000.

## Rekomendasi

Berdasarkan analisis pasar dari hasil penyebaran kuesioner, lahan di Kali Mojo layak dijadikan sebagai pasar wisata kuliner. Ditinjau dari potensi pasar serta hasil wawancara dengan beberapa pihak, seperti penjaga karcis di Kali Mojo dan ketua karang taruna yang mengurus Kali Mojo, jumlah pengunjung per hari yang mencapai 40 orang, khususnya pada akhir pekan mencapai 50 orang cukup memiliki potensial jika di bangun pasar kuliner. Dari hasil permintaan pasar sendiri, sebanyak 42 responden setuju jika Kali Mojo dijadikan sebagai pasar wisata kuliner dengan penambahan beberapa spot foto serta fasilitas penunjang lainnya. Mayoritas responden berminat datang di akhir pekan pada waktu siang sampai sore. Pembangunan akses jalan, perbaikan gazebo, perluasan lahan parkir, toilet, spot foto, *stand* kuliner tradisional dan *modern* dapat dikatakan layak dilakukan jika ditinjau dari potensi pasar serta permintaan pasar. Penambahan fasilitas becak keliling juga diperlukan untuk mengantarkan pengunjung berkeliling di sepanjang jalan Kali Mojo.

## ASPEK KEUANGAN

### Kebutuhan Investasi

Untuk menunjang seluruh kegiatan operasional Pasar Kuliner Kali Mojo, diperlukan biaya anggaran investasi sebagai modal awal pembangunan di Kali Mojo. Total biaya yang dibutuhkan yaitu sebesar Rp 611.000.000.00 dengan rincian biaya seperti pada Tabel 9.

Tabel 9. Kebutuhan Investasi

No	Kebutuhan	Satuan	Dimensi/ Satuan	Bahan Baku	Total
1	Gazebo	2M x 2M	50 unit	Bambu, daun pohon kelapa	Rp 120.000.000
2	Stand Kuliner	2M x 2M	30 unit	Bambu, daun pohon kelapa, meja kayu, kursi plastik	Rp 15.000.000
3	Mushola	5M x 5M	1 unit	Pasir, semen, batu bata, keramik, genteng, kayu, cat	Rp 20.000.000
4	Toilet	4M x 4M	3 unit	Pasir, semen, batu bata, keramik, genteng, kayu, cat	Rp 30.000.000
5	Lahan Parkir	500m <sup>2</sup>	2 unit	Batu, pasir, semen, tanah urug	Rp 350.000.000
6	Spot Foto	2M x 3M	4 unit	Batu bata, pasir, semen, properti	Rp 10.000.000
7	Stand Pameran	5M x 10M	1 unit	Batu bata, pasir, semen, properti	Rp 50.000.000
8	Lampu Penerangan	Unit	10 unit		Rp 5.000.000
9	Meja Lipat	Unit	30 unit		Rp 6.000.000
10	Kursi Plastik	Unit	70 unit		Rp 3.500.000

11	Perlengkapan Toilet	Unit	Batu bata, pasir, semen, genteng,	Rp 1.000.000
12	Perlengkapan Mushola	Unit		Rp 500.000
Total Kebutuhan Investasi				Rp 611.000.000

Penambahan investasi dalam aktiva tetap tersebut akan menambah biaya penyusutan per tahun sebesar Rp 55.600.000.

### Proyeksi Pendapatan

Pembangunan pasar kuliner di Kali Mojo dengan tambahan fasilitas seperti lahan parkir, spot foto, toilet, serta penyewaan stand kuliner akan memberikan tambahan kas per harinya sebesar Rp 1.660.000, lalu untuk per bulan dengan kisaran sebesar Rp 49.800.000, lalu untuk per tahun sebesar Rp 597.600.000, seperti yang telah tertera pada Tabel 10.

Tabel 10. Pendapatan

No	Sumber Pendapatan	Jumlah	Harga	Jumlah Per	
				Hari	Jumlah Per Bulan
1	Parkir Mobil	30	Rp 5.000	Rp 150.000	Rp 4.500.000
	Parkir Motor	100	Rp 3.000	Rp 300.000	Rp 9.000.000
2	Sewa stand Kuliner	30	Rp 20.000	Rp 600.000	Rp 18.000.000
4	Spot Foto	50	Rp 10.000	Rp 500.000	Rp 15.000.000
5	Toilet	55	Rp 2.000	Rp 110.000	Rp 3.300.000
TOTAL				Rp 1.660.000	Rp 49.800.000

### Proyeksi Laba Rugi

Dari Tabel 10 diperoleh perkiraan pendapatan tahun pertama sebesar Rp 597,600,000. Untuk perkiraan sampai dengan tahun kelima diasumsikan pendapatan meningkat 10% per tahun. Sementara itu, penambahan biaya meliputi biaya tenaga kerja sebanyak 11 orang Rp 21.100.000 per bulan atau Rp 253.200.000 per tahun, biaya perawatan Rp 2.000.000 per bulan atau Rp 24.000.000 per tahun. Biaya utilitas Rp 5.000.000 per bulan atau Rp 60.000.000 per tahun. Biaya-biaya ini diasumsikan meningkat sebesar 10 % per tahun.

Berdasarkan perkiraan pendapatan dan biaya tersebut, maka laba yang diperoleh dari proyek ini sebesar Rp 260.400.000 pada tahun pertama atau Rp 381.251.640 per lima tahun. Tabel 11. Proyeksi Laba Rugi dibawah ini adalah perkiraan pendapatan sampai tahun kelima dengan asumsi pendapatan mengalami kenaikan sebesar sepuluh persen per tahun.

Tabel 11. Proyeksi Laba Rugi

	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5
Pendapatan	Rp 597.600.000	Rp 657.360.000	Rp 723.096.000	Rp 795.405.600	Rp 874.946.160
Biaya Tenaga Kerja	Rp 253.200.000	Rp 278.520.000	Rp 306.372.000	Rp 337.009.200	Rp 370.710.120
Biaya Perawatan	Rp 24.000.000	Rp 26.400.000	Rp 29.040.000	Rp 31.944.000	Rp 35.138.400
Biaya Utilitas	Rp 60.000.000	Rp 66.000.000	Rp 72.600.000	Rp 79.860.000	Rp 87.846.000
Laba (rugi)	Rp 260.400.000	Rp 286.440.000	Rp 315.084.000	Rp 346.592.400	Rp 381.251.640

## Proyeksi Arus Kas 1

Berikut adalah proyeksi arus kas sampai tahun kelima yang dapat dilihat lebih rinci pada Tabel 12. Berdasarkan data yang diperoleh arus kas pada tahun pertama sebesar Rp 856.000.000 atau Rp 1.227.456.640 pada tahun ke lima.

Tabel 12. Proyeksi Arus Kas

	Tahun 0	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5
Arus Kas Awal	Rp 817.000.000					
Arus Kas Operasional						
Laba Bersih		Rp 800.400.000	Rp 880.440.000	Rp 968.484.000	Rp 1.065.332.400	Rp 1.171.865.640
Penyusutan		Rp 55.600.000	Rp 55.600.000	Rp 55.600.000	Rp 55.600.000	Rp 55.600.000
Arus Kas Akhir						Rp 329.666.667
Total Arus Kas	Rp 817.000.000	Rp 856.000.000	Rp 936.040.000	Rp 1.024.084.000	Rp 1.120.932.400	Rp 1.227.465.640

## Penilaian Investasi

Setelah dilakukan perhitungan dari kebutuhan investasi sampai proyeksi arus kas untuk lima tahun ke depan, selanjutnya dilakukan perhitungan untuk menilai kelayakan investasi dalam pembangunan Pasar Wisata Kuliner Kali Mojo. Penilaian investasi dilakukan dengan perhitungan tiga metode, yaitu metode *Net Present Value* (NPV), *Interest Rate Return* (IRR), dan *Payback Period* (PP).

### 1. Net Present Value (NPV)

$$NPV = \frac{Rp\ 856.000.000}{(1+0,05)^1} + \frac{Rp\ 936.040.000}{(1+0,05)^2} + \frac{Rp\ 1.024.084.000}{(1+0,05)^3} + \frac{Rp\ 1.120.932.400}{(1+0,05)^4} + \frac{Rp\ 1.227.465.640}{(1+0,05)^5} - Rp\ 817.000.000$$

$$NPV = Rp\ 3.615.841.538$$

Hasil perhitungan NPV menunjukkan hasil yang positif dengan nilai masih diatas nol dan lebih besar dari total investasi awal yang telah dikeluarkan, sehingga pembangunan Wisata Pasar Kuliner Kali Mojo jika dilihat dari perhitungan NPV dapat dikatakan layak.

### 2. Interest Rate Return (IRR)

Perhitungan IRR memiliki tujuan untuk menilai tingkat efisiensi sebuah investasi. Tabel 13 Perhitungan *Interest Rate Return* menunjukkan perhitungan tingkat efisiensi investasi pada Pasar Kuliner Kali Mojo.

Tabel 13. Perhitungan *Interest Rate Return*

Tahun	Kas Masuk	Investasi Awal / Kas Keluar	Arus Kas Bersih
0		-Rp 817.000.000	-Rp 817.000.000
1	Rp 856.000.000		Rp 856.000.000
2	Rp 936.040.000		Rp 936.040.000
3	Rp 1.024.084.000		Rp 1.024.084.000
4	Rp 1.120.932.400		Rp 1.120.932.400
5	Rp 1.227.465.640		Rp 1.227.465.640
	Jumlah Arus Kas		
	Masuk	Jumlah Arus Kas Keluar	Jumlah Arus Kas Bersih
Jumlah	Rp 5.164.522.040	-Rp 817.000.000	Rp 4.347.522.040

	Hasil
Perhitungan IRR	110%

Hasil perhitungan IRR menunjukkan hasil sebesar 110%, hal ini berarti tingkat efisiensi investasi lebih besar dari biaya modal, sehingga prospek investasi memiliki potensi baik.

### 3. Payback Period (PP)

Perhitungan *payback period* memiliki tujuan untuk mengetahui jangka waktu pengembalian modal dari suatu investasi. Tabel 14 menunjukkan rincian perhitungan dari investasi Pasar Kuliner Kali Mojo.

Tabel 14. Perhitungan *Payback Period*

	Arus Kas	Arus Kas Kumulatif
Investasi Awal	Rp 817.000.000	
Tahun 1	Rp 856.000.000	Rp 856.000.000
Tahun 2	Rp 936.040.000	Rp 1.792.040.000
Tahun 3	Rp 1.024.084.000	Rp 2.816.124.000
Tahun 4	Rp 1.120.932.400	Rp 3.937.056.400
Tahun 5	Rp 1.227.465.640	Rp 5.164.552.040
Payback Period	0,9544392523	0,9544392523
	0,9	0,9

Waktu pengembalian investasi pembangunan pasar kuliner cukup baik, dimana perhitungan *payback period* menunjukkan waktu 9 bulan.

Disamping analisis kelayakan dari aspek pasar dan keuangan, pengembangan wisata kuliner di Kali Mojo diharapkan dapat berdampak positif bagi masyarakat sekitar karena:

#### Dampak Ekonomi

##### 1. Menyerap Tenaga Kerja

Dengan dibangunnya wisata kuliner di Kali Mojo akan membutuhkan tenaga kerja baru untuk mengurangi jumlah pengangguran yang ada di desa Tegalwaton, seperti pengelola wisata, penjaga parkir, tenaga kebersihan dan sebagainya.

##### 2. Menciptakan UMKM baru

Akan membuka peluang bagi warga desa Tegalwaton untuk memulai usaha baru dibidang kuliner karena pengisi stand kuliner diutamakan untuk warga Tegalwaton. Semula hanya bekerja sebagai ibu rumah tangga dapat menghasilkan uang melalui berjualan di stand kuliner.

## KESIMPULAN DAN SARAN

#### Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan pada pembangunan wilayah Kali Mojo, maka dapat diambil kesimpulan mengenai pembangunan Pasar Kuliner Kali Mojo yang telah dinilai dalam aspek pemasaran aspek keuangan sebagai berikut:

1. Berdasarkan aspek pemasaran, pembangunan Pasar Kuliner Kali Mojo dapat dikatakan layak, karena sebanyak 90,5 persen responden menyatakan setuju jika Kali Mojo dijadikan sebagai pasar kuliner dengan penambahan beberapa fasilitas yang telah disebutkan di atas.
2. Berdasarkan aspek keuangan, pembangunan Pasar Kuliner Kali Mojo dikatakan layak, karena dari hasil perhitungan NPV, IRR, dan PP memenuhi syarat kelayakan investasi, serta modal awal yang dapat kembali dalam jangka waktu kurang dari dua tahun.

## Saran

1. Potensi yang dimiliki Kali Mojo baik dari segi keindahan alam maupun banyaknya lahan kosong yang ada, sebaiknya dimanfaatkan sebagai pasar kuliner karena dari aspek pemasaran banyak orang yang setuju, ataupun dikelola sebagai pusat wisata yang lebih tertata agar menjadi destinasi wisata lain di wilayah Tegalwaton.
2. Sebaiknya, wilayah Kali Mojo dimasukkan ke dalam pengelolaan BUMDes agar lebih tertata lagi, serta menambah perolehan sumber dana untuk pembangunan.

## Keterbatasan Penelitian :

Peneliti menyadari bahwa dalam penelitian ini masih banyak keterbatasan yang ada. Keterbatasan tersebut menyangkut beberapa hal seperti konsep penelitian, kualitas data dan metodologi. Keterbatasan secara konseptual masih sederhana jika dibandingkan penelitian lain. Data yang diperoleh dalam penelitian ini masih sarat akan kelemahan, pemilihan metode penelitian belum bisa menggali informasi secara mendalam untuk setiap aspek yang diteliti. Adanya keterbatasan pada penelitian ini, diharapkan untuk penelitian selanjutnya dapat dikembangkan lebih baik lagi dalam penggunaan konsep penelitian, perolehan data yang berkualitas serta metodologi penelitian yang dipakai agar penelitian yang dihasilkan lebih berdaya guna.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik Kabupaten Semarang: Jumlah Pengunjung di Tempat Rekreasi di Kabupaten Semarang 2020. Diambil dari: <https://semarangkab.bps.go.id>
- Carlina, M., & Pandoyo. (2020). Studi Kelayakan Bisnis Tour & Travel Pada Pt. Indoloka Wisata Mandiri. *Jurnal Ilmu Administrasi Publik Dan Bisnis*, 1(September), 1–7.
- Disporapar Jawa Tengah: Statistik Pariwisata Jawa Tengah dalam Angka 2020. Diambil dari: <https://disporapar.jatengprov.go.id>
- Fauzi, P. M., Chumaidiyah, E., & Suryana, N. (2019). Analisis Kelayakan serta Perancangan Aplikasi Website pada Startup Digital Creative Fotografi Berdasarkan Aspek Pasar, Aspek Teknis, dan Aspek Finansial. *Jurnal INTECH Teknik Industri Universitas Serang Raya*, 5(2), 60–66. <https://doi.org/10.30656/intech.v5i2.1589>
- Gede, I., Wardana, P., Ni, P., Murdani, K., Putu, N., Laksmi, A. D., Ni, P. ;, Ni, D., Andini, P., & Laksmi, D. (2021). Studi Kelayakan Bisnis Usaha Desain Grafis Dan Digital Printing Pada Gede Project Design (Studi kasus pada Industri Kecil Unit Percetakan Desain Grafis "Gede Project Design" Denpasar-Bali).04(01),2620–6358. <http://ejournal.universitasmahendradatta.ac.id/index.php/satyagraha>
- Kusumaningrum, S. I. (2019). Pemanfaatan Sektor Pertanian Sebagai Penunjang Pertumbuhan Perekonomian Indonesia. *Jurnal Transaksi*, 11(1), 80–89.
- Yanuar, D. (2016). Analisis Kelayakan Bisnis Ditinjau dari Aspek Pasar, Aspek Pemasaran dan Aspek Keuangan pada UMKM Makanan Khas Bangka di Kota Pangkalpinang. *Jurnal E-KOMBIS*, 11(1), 41–51.
- Yunus, R. F., Suryana, N., & Aryani, S. (2020). Analisis Kelayakan Usaha Pembukaan Cabang Kedai Kinetik Ditinjau Dari Aspek Pasar, Aspek Teknis, dan Aspek Finansial. *E-Proceeding of Engineering*, Vol.7(2), 5181–5186.